Chandrasekaran a/l Meyappan v Wakil-wakil diri kepada Murugesu s/o Desappan (si mati) dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO MT2–21–28 TAHUN 1997
MARIANA YAHYA PK
25 AUGUST 2008

Had Masa — Tanah — Tuntutan untuk pindah milik — Perjanjian jual beli — Sama ada syarat-syarat memenuhi ss 9 dan 10 Akta Had Masa 1953 — Sama ada tuntutan dibuat dalam tempoh had masa

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Perjanjian — Perjanjian jual beli tanah — Sama ada bayaran sebagai pinjaman atau harga belian tanah — Sama ada pendudukan berterusan mengesahkan perjanjian jual beli — Sama ada perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil sah

Plaintif sebagai pentadbir sah harta pusaka bapanya, Meyappan a/l Sinniah ('Meyappan'), membuat tuntutan berdasarkan satu perjanjian jual beli ('perjanjian') yang ditandatangani oleh Meyappan dan Murugesu a/l Desappan ('Murugesu'). Plaintif menyatakan bahawa defendan pertama melalui perjanjian tersebut bersetuju, antara lain, untuk menjual suatu hartanah bersama sebuah rumah pondok kepada Meyappan untuk harga belian RM3,000, melaksanakan pindah milik hartanah apabila mendapat kelulusan bertulis daripada Pemungut Hasil Tanah, Kuala Lumpur, memberi Meyappan sepenuh kuasa melalui surat kuasa wakil tanpa pembatalan untuk memberi kesan pada pindah milik tanah bagi pihak Meyappan. Seterusnya apabila plaintif mengetahui hartanah tersebut tidak dipindah milik kepada bapanya, memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut pada 3 Julai 1989 selepas kematian bapa beliau. Plaintif menghujah seterusnya bahawa defendan pertama melakukan fraud ke atas plaintif dengan memindahkan hartanah tersebut kepada defendan kedua tanpa memaklumkan kepada defendan ketiga mengenai perjanjian tersebut. Defendan kedua pula menghujah bahawa perjanjian yang ditandatangani adalah satu transaksi pemberi pinjam wang kepada Murugesu oleh Meyappan dan oleh itu tidak sah di sisi undang-undang dan bertentangan dengan Akta Kontrak 1950 berkaitan dengan hartanah tersebut. Defendan menghujah bahawa perjanjian tersebut adalah terikat pada had masa kerana ia merupakan kontrak di antara Meyappan dan Murugesu yang mana syarat-syarat perjanjian gagal disempurnakan seperti yang diperjelas dalam ss 9 dan 10 Akta Had Masa

1953 ('Akta'). Defendan kedua seterusnya dalam tuntutan balasnya memohon, antara lain, satu perintah untuk penyingkiran kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh plaintif, satu deklarasi bahawa dalam semua hal kes perjanjian dan surat kuasa wakil adalah tidak sah dan mengikat di sisi undang-undang dan harus ditamatkan.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Kesemua keterangan mengenai penyaksian perjanjian dan surat kuasa wakil yang bertarikh 14 Julai 1972 dan urusan jual beli di antara Meyappan dan defendan pertama tidak dicabar dan dipatahkan oleh pihak defendan di peringkat pemeriksaan balas. Perjanjian dan surat kuasa wakil tersebut dilaksanakan sepertimana isi kandungannya yang diniatkan oleh defendan pertama dan Meyappan berdasarkan prosedur dan amalan yang diikuti bagi memastikan ianya dibuat secara pentadbiran dan juga untuk tujuan undang-undang (lihat perenggan 22–23).

(2) Keterangan dari saksi-saksi plaintif mengesahkan bahawa perjanjian dan surat kuasa wakil bukanlah merupakan transaksi pinjaman wang dan tiada mana-mana peruntukan di dalam perjanjian dan surat kuasa wakil menunjukkan ianya adalah untuk pinjaman wang. Jumlah wang RM3,000 yang dibayar bukanlah wang pinjaman tetapi adalah harga belian tanah dan rumah defendan pertama. Malahan, pendudukan Meyappan di atas tanah tersebut sejak tahun 1972 sehingga kes ini dibicarakan iaitu selama 35 tahun menunjukkan seseorang tidak mungkin tinggal di atas tanah secara percuma atau dengan kebenaran untuk tempoh yang begitu lama (lihat perenggan 27–28).

(3) Perjanjian dan surat kuasa wakil tersebut jelas menunjukkan bahawa segala kepentingan benefisial tanah tersebut telah berpindah kepada Meyappan sebagai pembeli bona fide. Defendan pertama telah pun menjadi pemegang amanah kepada pembeli, Meyappan, tidak kira sama ada pindah milik tanah itu telah atau belum dilaksanakan ke atas nama pembeli (lihat perenggan 30).

(4) Perbuatan defendan pertama menyatakan bahawa geran asal tanah telah hilang, memindah milik tanah kepada defendan kedua yang mengetahui akan kepentingan plaintif ke atas tanah tersebut dan tindakan defendan kedua memindah milik tanah kepada namanya tanpa surat kuasa mentadbir yang sah adalah perbuatan-perbuatan dengan niat tipu dan salah nyata yang serius dan tidak dapat dibaiki dengan apa cara sekalipun. Ia bukan sahaja telah menafikan hak plaintif ke atas tanah tersebut tetapi telah juga telah menyebabkan kesusahan kepada plaintif (lihat perenggan 37).

A (5) Selanjutnya, plaintif boleh dan berhak untuk menguatkuasakan pelaksanaan perjanjian yang bertarikh 14 Julai 1972 dan plaintif berhak diisytiharkan sebagai pemilik berdaftar hartanah sepertimana yang diperuntukkan di bawah s 41 Akta Relief Spesifik 1950. Tindakan plaintif terhadap defendan-defendan juga masih dalam tempoh had
B masa selaras dengan tafsiran s 9 Akta (lihat perenggan 45–49).

[English summary

C The plaintiff as the lawful administrator of the estate of his father, Meyappan a/l Sinniah ('Meyappan'), made a claim based on a sale and purchase agreement ('agreement') which was signed by Meyappan and Murugesu a/l Desappan ('Murugesu'). The plaintiff stated that the first defendant, via the agreement, had agreed, inter alia, to sell a piece of land together with a small
D house on it to Meyappan for the purchase price of RM3,000, to execute the transfer of the land once obtained the written approval from the Land Revenue Collector, Kuala Lumpur, to give Meyappan the full rights through an irrevocable power of attorney to give effect to the land transfer on behalf of Meyappan. Further, when the plaintiff discovered that the land was never
E transferred to his father, he entered a private caveat on the land on 3 July 1989 after his father's demise. The plaintiff contended further that the first defendant had committed fraud on the plaintiff by transferring the land to the second defendant without notifying the third defendant about the agreement. The second defendant contended that the agreement entered into
F was a money lending transaction to Murugesu by Meyappan and as such it was illegal and conflicts with the Contracts Act 1950 in connection to the land. The defendant contended that the agreement was bound by limitation as it was a contract between Meyappan and Murugesu where the conditions of the agreement was never fulfilled as provided in ss 9 and 10 of the
G Limitation Act 1953 ('the Act'). The second defendant further in his counterclaim applied, inter alia, an order for the removal of the private caveat which was entered by the plaintiff, a declaration that in all the matters the agreement and the power of attorney was not valid and binding in law and ought to be terminated.

H

Held, allowing the plaintiff's application with costs:

I (1) All the evidence pertaining to the witnessing of the agreement and the power of attorney dated 14 July 1972 and the sale and purchase dealing between Meyappan and the first defendant was neither challenged nor rebutted by the defendants at the cross-examination stage. The agreement and the power of attorney was executed as the contents therein according to the intention of the first defendant and Meyappan

based on the procedure and practice which was followed to ensure it was done according to the administration and also for the legal purposes (see paras 22–23).

(2) The plaintiff's evidence and witnesses confirmed that the agreement and the power of attorney was not a money lending transaction and there was no provision in the agreement and the power of attorney showing that it was for money lending. The sum of RM3,000 paid was not the money loaned but was the purchase price of the first defendant's land and house. Moreover, Meyappan's occupancy on the land since 1972 until the trial of this case ie for 35 years showed that one could never stay on a land freely or even with permission for such a long period (see paras 27–28).

(3) The agreement and the power of attorney clearly showed that all the beneficial interest in the land had transferred to Meyappan as the bona fide purchaser. The first defendant had become the trustee for the purchaser, Meyappan, regardless of whether the land transfer had or had not been effected on the name of the purchaser (see para 30).

(4) The first defendant's conduct in saying that the original grant of the land had been missing, transferring the land to the second defendant who were aware of the plaintiff's interest in the land and the second defendant's act of transferring the land to his name without a valid letter of administration were actions with deceit and serious misrepresentation and could not be made good by any way whatsoever. It had not only denied the plaintiff's rights on the land but had also caused hardship to the plaintiff (see para 37).

(5) Further, the plaintiff could and entitled to enforce the execution of the agreement dated 14 July 1972 and the plaintiff entitled to be declared as the registered proprietor of the land as was provided under s 41 of the Specific Relief Act 1950. The plaintiff's action against the defendants was also still within the limitation period in line with the interpretation of s 9 of the Act (see paras 45–49).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai perjanjian jualan tanah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 3885.

Untuk kes mengenai tuntutan untuk pindah milik tanah, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 2326.

Kes-kes yang dirujuk

Borneo Housing Mortage Finance Bhd v Bank Bumiputra Malaysia Bhd [1991] 2 MLJ 261, MT (dirujuk)

Othman & Anor v Mek [1972] 2 MLJ 158, MP (dirujuk)

A *Rozita bte Ungku Ahmad v Ungku Hapsah bte Abdullah dan lain-lain* [2007] 3 MLJ 467; [2007] 3 AMR 208, MR (dirujuk)
Saw Gaik Beow v Cheong Yew Weng & Ors [1989] 3 MLJ 301, MT (dirujuk)
Yeong Ah Chee v Lee Chong Hai & Anor [1994] 2 MLJ 614, MA (dirujuk)
Zainab Mohamed v Syarikat Permodalan Johor (PP) Sdn Bhd [1998] MLJU
B 492; [1998] 4 CLJ Supp 262 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk
Akta Had Masa 1953 ss 9, 9(1), 10
Akta Kontrak 1950
C Akta Relief Spesifik 1950 s 41
Kanun Tanah Negara ss 187(b), 215, 217, 218, 340(2), (3), Borang 14A

Sri Dev Nair (Sri Dev & Naila) bagi pihak plaintif.
Maurice E Scully (Scully Yoon) bagi pihak defendan kedua.

D **Mariana Yahya PK:**

KES PLAINTIF

E **[1]** Plaintif adalah anak kepada Meyappan a/l Sinniah, si mati. Plaintif sebagai pentadbir sah harta pusaka bapanya Meyappan a/l Sinniah, si mati membuat tuntutan berdasarkan kepada satu perjanjian jual beli yang dimasukkan pada 14 Julai 1972 di antara Murugesu s/o Desappan, si mati (defendan pertama) dengan bapa plaintif. Defendan pertama telah melalui
F suatu perjanjian jual beli bertarikh 14 Julai 1972 (dikenali sebagai perjanjian jual beli tersebut) bersetuju menjual suatu harta tanah bersama suatu rumah pondok ke atas harta tersebut yang dikenali sebagai Mukim Batu, HS (M) 6779, PT 2 (alamat sebagai No 2, Jalan 28A, Selayang Baru, 68100 Batu Caves, Selangor) kepada si mati untuk harga belian RM3,000.

G

[2] Melalui klausa 1(a) perjanjian tersebut, defendan pertama bersetuju menyempurnakan suatu *deed* hak milik sah dan sesuai apabila mendapat kebenaran bertulis daripada Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur dan atau pihak Pejabat Tanah. Klausa 1(b) perjanjian juga plaintif bersetuju untuk
H membayar cukai tanah, cukai pintu ke atas nama defendan pertama dan ianya telah dibayar melalui plaintif sehingga tahun 1990 yang mana kemudiannya plaintif tidak lagi menerima sebarang notis mengenai bayaran cukai-cukai tersebut selepas tahun 1990.

I **[3]** Si mati pada tarikh yang sama juga apabila menyempurnakan perjanjian tersebut telah memberi harga belian sejumlah RM3,000 secara tunai kepada defendan pertama dan diakui penerimaannya oleh defendan pertama. Pada masa yang sama juga *power of attorney* telah dikeluarkan oleh defendan pertama ke atas nama si mati untuk mengurus semua hal ehwal

hartanah defendan pertama bagi tujuan pindah milik. Berikutan dari itu defendan pertama telah menyerahkan dokumen hak milik asal hartanah tersebut kepada si mati sebagai sekuriti sehingga pindah milik disempurnakan oleh plaintif.

[4] Si mati dan keluarganya telah menduduki di atas hartanah tersebut sejak tahun 1972 sehingga kes ini dibicarakan dan masih terus menduduki di atas tanah tersebut. Sepanjang tempoh pendudukan si mati di atas tanah tersebut, si mati telah membelanjakan wang untuk membangunkan rumah di atas tanah tersebut yang mana pada asalnya ia hanyalah sebuah rumah pondok yang hampir roboh dan tiada kemudahan elektrik dan air. Defendan pertama sehingga hari ini telah gagal mengambil langkah-langkah untuk memindah milik hartanah tersebut kepada si mati walaupun si mati telahpun menyempurnakan kewajibannya sepertimana perjanjian dan surat kuasa wakil tersebut.

[5] Pada 2 Mei 1991 defendan pertama dikatakan telah melakukan frod ke atas plaintif dengan memindahkan hartanah tersebut kepada nama defendan kedua dengan memfailkan Borang 14A di bawah ss 215, 217 dan 218 Kanun Tanah Negara di pejabat Pentadbir Tanah Daerah Gombak. Defendan pertama dan kedua bersama-sama telah berpakat melakukan frod di mana telah gagal memaklumkan kepada defendan ketiga mengenai perjanjian jual beli tersebut. Berikutan dari itu demi menjaga kepentingan si mati, plaintif telah memasuki kaveat persendirian pada 2 Oktober 1996.

[6] Berdasar pada fakta kes ini, plaintif memohon perintah mahkamah antara lainnya:

(a) deklarasi bahawa defendan pertama memegang hak milik hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu sebagai amanah (trustee) untuk plaintif;

(b) pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli bertarikh 14 Julai 1972;

(c) Borang 14A pindah milik yang bertarikh 2 Mei 1991 dan/atau pindahmilik hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu di antara defendan pertama dan kedua dibatalkan oleh defendan ketiga;

(d) deklarasi bahawa plaintif adalah tuanpunya sah bagi hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu;

(e) defendan ketiga mengambil langkah-langkah dan tindakan-tindakan wajar untuk mendaftarkan plaintif sebagai tuan punya berdaftar HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu; dan

(f) kos.

A [7] Pada 12 April 2005 plaintif tidak meneruskan tindakan terhadap defendan pertama kerana defendan pertama telah meninggal dunia pada 3 Ogos 1993. Plaintif juga tidak akan memohon sebarang kos terhadap defendan ketiga sekiranya plaintif berjaya di dalam tuntutannya.

B KES DEFENDAN KEDUA

[8] Defendan pertama telah meninggal dunia pada 3 Ogos 1993. Defendan kedua menyatakan bahawa perjanjian jual beli yang ditandatangani di antara si mati dan defendan pertama adalah sebenarnya satu transaksi pemberi
C pinjam wang sebanyak RM3,000 yang dipinjam oleh si mati kepada defendan pertama. Maka itu perjanjian jual beli yang dibuat atas tanah tersebut adalah tidak sah di sisi undang-undang dan bertentangan dengan Akta Kontrak 1950 dan ianya hendaklah dibatalkan dan ditamatkan.

D **[9]** Hartanah tersebut telah dikurniakan oleh Kerajaan Negeri Selangor dengan syarat ia tidak boleh dijual atau dipindah milik kepada mana-mana pihak sehingga selepas habis tempoh 10 tahun dari tahun 1967 kecuali dengan kebenaran pihak berkuasa negeri. Defendan kedua menyatakan
E pengecualian syarat tersebut tidak dipenuhi. Defendan pertama dikatakan seorang yang kurang fasih membaca dan memahami Bahasa Inggeris telah menandatangani perjanjian jual beli tersebut atas pengaruh tidak berpatutan dan dures serta representasi daripada si mati bahawa ianya adalah dokumen-dokumen sekuriti untuk pembayaran balik wang pinjaman dan
F bukan untuk urusan jual beli hartanah tersebut kepada si mati.

[10] Perjanjian jual beli tersebut juga tidak memperuntukkan akan terma sama ada si mati atau defendan pertama berhak untuk menuntut pelaksanaan spesifik. Si mati tidak membangunkan sebuah rumah di atas tanah tersebut
G tetapi hanya melakukan kerja-kerja pembaharuan dan pengubahsuaian kepada rumah defendan pertama. Rumah defendan pertama telah dirobohkan untuk membuat kerja-kerja pengubahsuaian tersebut. Plaintif atau si mati dikatakan telah menyerahkan milikan kosong tanah tersebut kepada pihak ketiga sejak tahun 1972 tanpa kebenaran dan pengetahuan
H defendan pertama dan kedua ataupun membayar sebarang sewa.

[11] Defendan pertama telah memindah milik hartanah tersebut kepada defendan kedua atas dasar kasih sayang pada 4 Julai 1995. Pindah milik telah dibuat mengikut kehendak Kanun Tanah Negara dan ianya adalah sah dan
I bona fide. Pada 2 Oktober 1996 plaintif telah secara salah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut yang mana plaintif tidak mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut.

[12] Plaintif pada setiap masa material mengetahui akan fakta-fakta dan tuntutannya tetapi telah mengambil masa yang melampau untuk memfailkan tindakan ini dan ianya adalah di luar had masa. Defendan kedua juga mempunyai tuntutan balas yang mana menuntut perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil adalah tidak sah, terbatal dan tidak berkesan terhadap defendan kedua yang merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut. Defendan kedua juga memohon ganti rugi am atas pendaftaran secara salah kaveat persendirian oleh plaintif. Defendan kedua juga memohon gantirugi ditaksir akibat dari penyerahan milikan kosong hartanah tersebut sejak 1972 kepada pihak ketiga tanpa kebenaran defendan pertama dan keluarganya.

[13] Kes ini telah dibicarakan separuh dengar oleh YA Hakim Datuk Suriyadi bin Halim Omar dengan keterangan tiga saksi plaintif. Pihak-pihak bersetuju kes ini diteruskan perbicaraannya di hadapan saya dengan mengemukakan saksi plaintif keempat (SP4) dan dua saksi defendan iaitu SD1 dan SD2. Saya telah membaca, meneliti serta menimbang keseluruhan keterangan SP1, SP2 dan SP3 yang ada di hadapan saya bersama-sama keterangan SP4, SD1 dan SD2 yang dikemukakan di hadapan saya sebelum mencapai keputusan terhadap tuntutan plaintif dan tuntutan balas defendan kedua.

[14] Kedua-dua pihak bersetuju bahawa fakta yang tidak dipertikaikan iaitu:

(i) plaintif menyaman sebagai pentadbir kepada harta pesaka Meyappan a/l Sinniah, si mati;

(ii) defendan kedua adalah anak kepada defendan pertama iaitu Murugesu s/o Desappan, si mati; dan

(iii) harta tersebut telah dipindah milik ke atas nama defendan kedua pada 4 Julai 1995.

[15] Saya merumuskan isu-isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah ini iaitu:

(i) sama ada perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil bertarikh 14 Julai 1972 merupakan perjanjian yang sah bagi transaksi jual beli ke atas hartanah HS(M) 6779, PT 2 Mukim Batu;

(ii) sama ada bayaran harga belian tanah berjumlah RM3,000 yang dibayar oleh Meyappan, si mati kepada defendan pertama merupakan balasan kepada belian tanah seperti dalam perjanjian atau ia bersifat transaksi pinjaman wang dan perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil adalah tidak sah dan terbatal;

(iii) sama ada defendan pertama merupakan pemegang amanah bagi pihak pembeli ke atas hartanah tersebut;

(iv) sama ada perbuatan defendan pertama yang memindah milik hartanah kepada defendan kedua dan defendan kedua dengan mengemukakan Borang 14A kepada pejabat tanah pada 4 Julai 1995 merupakan suatu tindakan fraud;

(v) sama ada plaintif boleh menguatkuasa akan pelaksanaan perjanjian bertarikh 14 Julai 1972; dan

(vi) sama ada tindakan plaintif ini dihalang oleh had masa.

Sama ada perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil bertarikh 14 Julai 1972 merupakan perjanjian yang sah bagi transaksi jual beli ke atas hartanah HS(M) 6779, PT 2 Mukim Batu

[16] Plaintif merupakan pentadbir harta pusaka Meyappan a/l Sinniah, si mati. Si mati adalah bapa kepada plaintif. P34 di ms 34–36 ikatan dokumen C adalah surat kuasa mentadbir yang dikeluarkan atas nama plaintif. Si mati meninggal dunia pada 26 Oktober 1985. Pada 14 Julai 1972 si mati telah memasuki perjanjian jual beli dengan defendan pertama. P1 iaitu perjanjian jual beli dirujuk di mana defendan pertama bersetuju menjual dan si mati bersetuju membeli:

(a) tanah bersama rumah di atas tanah Lot No 2 Jalan 28/A, Tanah Tapak Rumah Kediaman Selayang, Batu Caves dengan keluasan 4,000 kaki persegi yang diberikan oleh Kerajaan Negeri Selangor kepada defendan pertama melalui kelulusan Permohonan Bil (50) dalam PHT KL3/442/65 bertarikh 23 November 1967;

(b) terma-terma di dalam P1 di mana kedua-dua pihak bersetuju:

(i) RM3,000 sebagai balasan kepada defendan pertama ke atas belian tanah dan rumah tersebut di mana dengan penerimaan RM3,000 tersebut defendan pertama menyerahkan semua hak pemilikan dan faedah tanah juga rumah di atasnya kepada si mati tertakluk kepada syarat-syarat iaitu:

- penjual bersetuju melaksanakan pindah milik hartanah apabila mendapat kelulusan bertulis daripada Pemungut Hasil Tanah, Kuala Lumpur atau dari mana-mana pihak berkuasa pejabat tanah;
- pembeli bersetuju membayar cukai hasil tanah tahunan kepada Pemungut Hasil Tanah Kuala Lumpur atas nama penjual;

- pembeli membenarkan penjual tinggal di atas tanah tersebut selama-lamanya;
- sekiranya penjual gagal melaksanakan pindah milik tanah dengan mendapatkan kelulusan bertulis dari pihak berkuasa tanah, penjual dikehendakki membayar pembeli RM3,000 sebagai gantirugi dengan kos bagi apa-apa bangunan yang akan dibuat oleh pembeli atas tanah tersebut;
- penjual juga memberi sepenuh kuasa melalui surat kuasa wakil tanpa pembatalan untuk memberi kesan pada pindah milik tanah bagi pihak penjual; dan
- waris-waris kedua-dua pihak terikat dengan syarat-syarat perjanjian ini.

[17] Perjanjian jual beli ini (P1) telah di tandatangani oleh si mati dan defendan pertama di pejabat Tetuan Rajasooria & Co. Ianya dibuat di hadapan dua penyaksian iaitu:

(1) Encik CA Thirupathi — SP1; dan

(2) Encik Sithambaram.

[18] Pada tarikh yang sama juga surat kuasa wakil telah disediakan dan ditandatangani oleh si mati (rujuk P2 di ms 4–7 ikatan dokumen C) di mana defendan pertama menyerahkan semua haknya kepada si mati untuk mengurus hartanah seperti di dalam perjanjian. Surat kuasa wakil ini juga dibuat dan disaksikan oleh SP1. P8 adalah resit bayaran penyediaan surat kuasa wakil oleh Tetuan Rajasooria (ms 8 ikatan dokumen C).

[19] Saya rujuk kepada keterangan SP1 yang merupakan saksi kepada perjanjian surat kuasa wakil yang ditandatangani pada 14 Julai 1972. SP1 di dalam keterangannya menyatakan pada akhir tahun 1967, pihak kerajaan telah memberi tanah kepada SP1 dan mengesahkan tanah bersebelahannya adalah dipunyai oleh defendan pertama yang mempunyai alamat No 2, 28A, Selayang Baru, 68100 Batu Caves, Selangor. Defendan pertama dikatakan telah membina sebuah rumah kayu kecil. Defendan pertama hanya tinggal di rumah tersebut sehingga tahun 1968 dan pada tahun 1969 defendan pertama telah berpindah daripada tanah tersebut. Rumah defendan pertama telah ditinggalkan tanpa diurus selama tiga tahun.

[20] Mengikut SP1 juga defendan pertama telah memberitahu SP1 akan sebab-sebab beliau hendak berpindah dari menduduki tanah tersebut kerana kurangnya kenderaan pengangkutan, kawasan Selayang belum begitu membangun dan juga berhasrat untuk menjual tanah dan rumah tersebut. Si mati telah diperkenalkan pada SP1 kerana dia berminat untuk membeli

A hartanah defendan pertama. Pada tahun 1972, suatu pertemuan berlaku di antara si mati, isteri si mati, SP1 dan defendan pertama. Defendan pertama menawarkan harga sejumlah RM4,000 untuk membeli tanah dan rumah yang mana kemudiannya telah dikurangkan kepada RM3,000 selepas perbincangan.

B

[21] Rakan kepada SP1 iaitu Encik Sithambaran telah mengatur khidmat peguam untuk melaksanakan urusan jual beli dan pada tahun 1972 perjanjian jual beli tersebut (P1) telah ditandatangani di pejabat peguam Tetuan Rajasooria. Sebaik sahaja P1 ditandatangani, wang tunai RM3,000
C telah diserahkan oleh si mati kepada defendan pertama. SP1 mengesahkan bahawa P1 telah ditandatangani oleh si mati dan defendan dengan menurunkan tandatangan beliau sebagai penyaksian kepada perjanjian tersebut.

D

[22] SP1 juga mengesahkan akan tandatangan kepada surat kuasa wakil. SP1 juga mempunyai pengetahuan sebab-sebab surat kuasa wakil dibuat iaitu defendan pertama hendak pindah ke Kajang dan meminta si mati mengurus urusan pindah milik bila ia diisukan oleh kerajaan. SP1 mengesahkan surat kuasa wakil telah diterangkan kepada defendan pertama oleh ketua kerani
E dan kemudiannya oleh peguam termasuk soal jawab. SP1 mengesahkan si mati yang membayar bayaran guaman.

[23] Kesemua keterangan SP1 mengenai penyaksian P1, P2 dan urusan
F jual beli di antara si mati dengan defendan pertama tidak pun dicabar dan dipatahkan oleh pihak defendan di peringkat pemeriksaan balas. Ini disokong pula dengan SP1 yang telah tinggal di alamat bersebelahan tanah si mati hampir 40 tahun sejak tahun 1967. Secara sahnya SP1 mengesahkan tanah yang defendan pertama telah pun dijual oleh defendan pertama kepada si
G mati.

[24] SP3 iaitu peguam yang menyaksikan perjanjian jual beli (P1) ditandatangani juga mengesahkan bahawa P1 telah dibuat di hadapannya dan mengesahkan akan tandatangan beliau di dalam P1. SP3 juga
H mengesahkan ada menandatangani di surat kuasa wakil (P2). SP3 menjelaskan sebab-sebab mengapa dua saksi lagi diperlukan pada masa P1 dan P2 ditandatangani kerana pada ketika itu adalah menjadi amalan lebih dari seorang saksi diperlukan bagi memastikan ianya dibuat secara pentadbiran dan juga untuk tujuan undang-undang. Atas keterangan ini
I sahaja menunjukkan bahawa P1 dan P2 sebenarnya telah dilaksanakan sepertimana isi kandungannya yang diniatkan oleh defendan pertama dan si mati pada ketika itu. SP3 mengesahkan bahawa P8 adalah resit pembayaran bagi P2. SP3 juga mengesahkan P1 adalah suatu transaksi jual beli. Saya rujuk keterangan SP3 yang menyebut:

Q: Can you please tell the court what is the nature of this transaction? A

A: A perusal of the sale and purchase agreement and the power of attorney confirms that it is a conveyancing transaction namely a sale and purchase transaction.

B

[25] Mahkamah Rayuan di dalam kes *Rozita bt Ungku Ahmad v Ungku Hapsah bt Abdullah* [2007] 3 MLJ 467; [2007] 3 AMR 208 dirujuk dan memutuskan:

> Where it was held that the sale and purchase agreement of the land was legal and this was further strengthened by the power of attorney which showed that the plaintiff did not only agree to the sale and purchase carried out by the first defendant, but also recognised the sale and purchase. C

[26] SP3 ada ketikanya tidak dapat mengingati sepenuhnya tentang apa yang berlaku di pejabat peguam dan saya menerima alasan yang diberikan oleh SP3 bahawa ianya telah berlaku lebih kurang 34 tahun yang lalu. Walau apapun, perkara utama yang tidak dinafikan akan P1 dan P2 bahawa P1 dan P2 sememangnya dibuat oleh firma guaman SP3 dengan penyaksian SP3 sendiri. D E

Sama ada bayaran harga belian tanah berjumlah RM3,000 yang dibayar oleh Meyappan (si mati) kepada Murugesu (defendan pertama) merupakan balasan kepada belian harga tanah seperti di dalam perjanjian (P1) atau ia bersifat transaksi pinjaman wang F

[27] Keterangan SP1, SP3 dan SP4 mengesahkan bahawa P1 bukanlah merupakan transaksi pinjaman wang dan tiada mana-mana peruntukan di dalam P1 menunjukkan P1 adalah untuk pinjaman wang dan jumlah RM3,000 yang dibayar bukanlah wang pinjaman tetapi adalah harga belian tanah dan rumah defendan pertama. Keterangan SP1 dan SP3 adalah keterangan yang terbaik yang plaintif ada untuk menunjukkan tanah defendan pertama telahpun dijual kepada si mati. G

H

[28] Fakta di atas diperkukuhkan lagi dengan pendudukan si mati di atas tanah tersebut sejak tahun 1972 sehingga kes ini dibicarakan iaitu selama 35 tahun menunjukkan seseorang tidak mungkin tinggal di atas tanah secara percuma atau dengan kebenaran. Selepas tahun 1972 apabila tanah dijual kepada si mati, si mati telah membina rumah dan tinggal di atas tanah tersebut hingga sekarang. Ini disahkan oleh SP1 dan SP4. SP2 juga mengesahkan pada masa P1 dibuat, hak milik tanah belum lagi diperolehi. Hak milik sementara hanya dikeluarkan pada 11 Jun 1980 dan tanah telah didaftarkan atas HS(M) 6779 Mukim Batu Selangor No PT 2, Jalan 28A di I

atas nama defendan pertama (P10 ms 37–39 ikatan C dirujuk). Adalah fakta tidak disangkal juga bahawa si mati @ SP4 telah membayar cukai hasil tanah tersebut sehingga tahun 1987 secara berterusan selama lapan tahun (ms 9–16 bahagian A ikatan dokumen B, P11, P12 dan P13 dirujuk).

[29] SP4 tidak lagi membuat bayaran cukai hasil tanah selepas tahun 1987 kerana setelah semakan dibuat di pejabat tanah didapati defendan kedua telah menukar alamat rumah kepada alamatnya dan membuat bayaran.

Sama ada defendan pertama merupakan pemegang amanah bagi pihak pembeli (si mati) ke atas tanah tersebut

[30] Tiada keterangan menunjukkan wang RM3,000 tidak pernah dibayar atau tidak pernah diterima oleh si mati. Status P1 dan P2 telah pun disahkan oleh SP1 dan SP3 secara jelas menunjukkan bahawa segala kepentingan benefisial tanah tersebut telah berpindah kepada si mati sebagai pembeli bona fide. Defendan pertama telah pun menjadi pemegang amanah kepada pembeli, si mati tidak kira sama ada pindah milik itu telah atau belum dilakukan ke atas nama pembeli. Prinsip ini dapat dilihat di dalam keputusan kes *Borneo Housing Mortage Finance Bhd v Bank Bumiputra Malaysia Bhd* [1991] 2 MLJ 261 di ms 265 YA hakim memutuskan:

> As the law stands, 'where the purchase money had been paid and the purchaser has received the instrument of transfer and the title deeds from the vendor but omits to complete registration', the purchaser with beneficial interest is protected. The words had been quoted from a 90 year old case of *Crowly v Bergthel*:
>
> > even if the vendor fails to surrender the issue of title and the duly completed transfer documents, with the understanding that these documents will be surrendered at a later date, the vendor still becomes a bare trustee ... *Sale and Purchase of Real Property in Malaysia* by Visu Sinnadurai at p 218.

[31] Kedudukan pembeli dari aspek kepentingan benefisial hak milik mengikut prinsip undang-undang ekuiti adalah dijelaskan di dalam keputusan kes *Yeong Ah Chee v Lee Chong Hai & Anor* [1994] 2 MLJ 614 yang menyatakan:

> Rules of equity apply to this country by the Civil Law Act 1956 and it is an old and well-settled rule of equity that under a valid contract for sale of land, the beneficial ownership of the land passes to the purchaser who becomes the equitable owner, while the vendor has a right to the purchase money for which he has a lien on the land. When the full purchase price is paid, the vendor becomes a bare trustee for the purchaser.

[32] P10 suratan hak milik sementara telah dikeluarkan kepada defendan

pertama pada 11 Jun 1980 dan suratan hak milik tanah berkenaan telah diberikan kepada si mati oleh defendan pertama. SP4 mengesahkan bahawa P10 adalah dokumen dalam simpanan milikan si mati yang dijumpai oleh SP4 dan ia merupakan suratan hak milik tanah asal yang ada di dalam simpanan si mati. Nama di dalam P10 masih tercatat dengan nama defendan pertama. Merujuk kepada kes *Othman & Anor v Mek* [1972] 2 MLJ 158 (MP), memutuskan bahawa responden sebagai pemilik berdaftar setengah bahagian kepentingan atas dua bahagian tanah memegang amanah juga bagi pihak perayu mengarahkan pihak berkuasa tanah untuk memasukkan dan mendaftar nama perayu di dalam suratan daftar hak milik. Di dalam kes ini, sewajarnya nama si mati atau SP4 sebagai pentadbir harta pusaka dimasukkan ke dalam daftar hak milik sebagai pemilik berdaftar tanah HS(M) 6779 Mukim Batu PT 2, Jalan 28A.

Sama ada perbuatan defendan kedua dengan mengemukakan Borang 14A kepada Pejabat Tanah pada 4 Julai 1995 merupakan suatu tindakan frod

[33] Murugesu (defendan pertama) meninggal dunia pada 3 Ogos 1993 dan P10 yang didaftar pada 11 Jun 1980 telah diberikan kepada si mati oleh defendan pertama. Si mati meninggal dunia pada 25 Oktober 1985. Ini bermakna suratan hak milik sementara tanah tidak berada di dalam simpanan defendan pertama. Fakta kes menunjukkan defendan pertama mengetahui akan P1, P2 dan status tanah yang diduduki oleh si mati. Namun demikian pada sekitar Julai 1986 iaitu selepas si mati meninggal dunia pada 25 Oktober 1985 telah membuat permohonan di pejabat tanah memohon hak milik ganti atas alasan yang asalnya telah hilang. Ini disahkan oleh keterangan SP2 yang juga mengesahkan bahawa pejabat tanah telah mengambil tindakan di bawah s 187(b) Kanun Tanah Negara dengan mewartakan yang hak milik sudah hilang dan menggantikannya dengan yang baru. Hak milik baru dikeluarkan pada 23 Januari 1987. Berdasar pada fakta ini sahaja cukup untuk menunjukkan defendan pertama telah membuat salah nyataan yang serius terhadap geran asal yang beliau tahu dalam milikan si mati dan melaporkannya telah hilang yang mana ianya tidak pernah hilang.

[34] SP2 juga menyatakan defendan pertama pernah membuat permohonan pindah milik sekitar bulan September 1980 iaitu selepas dua bulan suratan hak milik didaftarkan atas nama defendan pertama iaitu 11 Jun 1980. Permohonan kebenaran pindah milik dibuat untuk dipindahkan kepada defendan kedua. Permohonan tersebut telah diluluskan melalui surat Pejabat Tanah Gombak bertarikh 18 September 1990 iaitu P4 ms 27 ikatan dokumen B. Para 2 surat tersebut berbunyi:

> 2 Sila tuan/puan sertakan surat kelulusan ini bersama-sama Borang Pendaftaran Pindahmilik (14A) apabila tuan/puan hendak mendaftar dokumen pindahmilik berkenaan.

[35] Borang 14A bertarikh 2 Mei 1991 telah dikemukakan kepada pejabat tanah Gombak untuk didaftarkan tetapi telah ditolak kerana terdapatnya kaveat persendirian yang difailkan oleh SP4 (plaintif). P20 (P7) ms 33 ikatan dokumen B dirujuk yang mana notis penolakan diberikan kepada defendan kedua yang menyatakan sebab-sebab penolakan iaitu:

> Sebab-sebab
>
> Surat pejabat ini bertarikh 13hb Ogos 1991 dirujuk.
>
> Caveat Persendirian Persn 645/89, jilid 15, Folio 171 yang dimasukkan oleh Chandrasekaran a/l S Mayappan pada 3hb Julai 1991 masih berkuatkuasa.

[36] SP2 mengesahkan defendan pertama dan kedua mempunyai pengetahuan akan tuntutan SP4 sebagai pentadbir pusaka Meyappan a/l Sinniah semasa pendaftaran Borang 14A hendak didaftarkan. Namun demikian defendan pertama dan kedua masih menyerahkan semula Borang 14A yang telah ditolak oleh pejabat tanah ke dalam pejabat tanah dan SP2 mengakui pejabat tanah ada menerimanya dan didaftarkan pada 4 Julai 1995 kerana kaveat persendirian SP4 telah luput enam tahun pada masa itu. Ini bermakna pada masa Borang 14A didaftarkan pada 4 Julai 1995, defendan pertama telahpun meninggal dunia pada 3 Ogos 1993 iaitu dua tahun sebelum pendaftaran dibuat oleh defendan kedua. SP2 mengesahkan pejabat tanah telah membuat pendaftaran Borang 14A berdasar pada Borang 14A yang ditandatangani pada 2 Mei 1991 yang mana telahpun ditolak pada awalnya lagi. Apabila disoal sama ada pendaftaran yang dibuat oleh PTG dalam tahun 1995 daripada Murugesu s/o Desappan kepada Halhakashah Abdullah lengkap atau tidak, SP2 menjawab ianya lengkap. Persoalannya bolehkah seorang yang telah meninggal dunia pada tahun 1993 membuat permohonan pindah milik melalui Borang 14A pada 1995 kepada nama defendan kedua? Tanpa surat kuasa mentadbir bagi pihak si mati, pindah milik tersebut tidak boleh dibuat atau memberi kesan ke atasnya. Defendan kedua gagal memaklumkan pejabat tanah mengenai defendan kedua yang telahpun meninggal dunia pada masa mengemukakan Borang 14A sebaliknya menggunakan Borang 14A yang ditandatangani pada 2 Mei 1991 untuk pendaftaran pada tahun 1995. Perbuatan defendan kedua ini adalah terjumlah kepada suatu penipuan yang serius yang bukan sahaja berpengetahuan akan status tanah tersebut yang telah dijual kepada si mati tetapi juga telah mengemukakan suatu dokumen yang pada asalnya tidak sah di sisi undang-undang dan seharusnya dibatalkan. Ini disokong dengan keterangan SP4 yang menyatakan sebaik sahaja kaveat persendirian No 645/89 luput selepas tempoh enam tahun, SP4 telah melanjutkannya melalui kaveat persendirian No 6170/96, Folio 103 pada tahun 1996 dan kaveat persendirian ini masih berkuatkuasa melalui perintah Mahkamah Tinggi bertarikh 16 Febuari 1998 sehingga tindakan ini diselesaikan.

[37] Perbuatan defendan pertama dengan menyatakan bahawa geran asal tanah telah hilang dan memindah milik tanah kepada defendan kedua yang mana pada masa yang sama mengetahui akan kepentingan plaintif ke atas tanah tersebut dan defendan kedua memindah milik tanah kepada namanya tanpa surat kuasa mentadbir yang sah adalah perbuatan-perbuatan dengan niat tipu dan salah nyataan yang serius dan tidak dapat dibaiki dengan apa cara sekalipun. Secara keseluruhannya ia bukan sahaja telah menafikan hak plaintif ke atas tanah tersebut tetapi telah juga telah menyebabkan kesusahan kepada plaintif.

[38] Saya rujuk kepada keterangan defendan kedua (SD2) yang mengesahkan bahawa SD1 hanya tahu mengenai perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil setelah tindakan ini dimulakan terhadap SD1 pada tahun 1997. Meskipun demikian, keterangan yanag ada menunjukkan SD1 sebenarnya telah pun mengetahui tuntutan SP4 seawal permohonan pindah milik oleh defendan pertama ditolak pada tahun 1991 apabila mendapati kaveat persendirian dimasukkan oleh SP4. SD2 juga tidak mempunyai pengetahuan mengenai perkara yang sama dan keterangannya tidak banyak membantu SD1.

[39] SD1 bersama ibunya dikatakan telah mengunjungi hartanah tersebut antara tahun 1973 hingga 1990an dan menjumpai pihak ketiga yang kononnya menghuni rumah di atas tanah tersebut dan dimaklumkan telah menyewa rumah tersebut daripada Puan Alagamah pada kadar RM300 sebulan. Apabila ditanya sama ada SD1 ada menghubungi Puan Alagamah untuk penjelasan, SD1 menjawab beliau tidak menghubungi Puan Alagamah untuk penjelasan kerana ibu SD1 akan menghubungi Puan Alagamah sendiri. Sehingga perbicaraan kes ini berlangsung tiada keterangan daripada ibu SD1 mengesahkan bahawa beliau pernah menghubungi Puan Alagamah bagi penjelasan rumah yang disewa.

[40] Jikapun rumah tersebut ada disewa yang mana tiada keterangan mengenainya di hadapan saya mahupun di hadapan YA Hakim Datuk Suriyadi, si mati berhak untuk berbuat demikian kerana rumah dan tanah tersebut telah pun dijual kepada si mati.

[41] Keterangan SD1 mengenai hutang RM3,000 telah dibayar atas dasar kepercayaan beliau bahawa hutang dikira selesai apabila si mati atau isterinya menerima wang sewa daripada penghuni-penghuni di rumah defendan pertama adalah suatu anggapan yang tidak disokong oleh mana-mana keterangan. SD1 juga mengetahui akan pendaftaran Borang 14A telah ditolak oleh pejabat tanah Gombak pada 19 Febuari 1992 atas sebab kaveat persendirian yang dimasukkan oleh SP4 dan mengetahui akan kewujudan kaveat persendirian tersebut, SD1 ataupun defendan pertama tidak pernah

memfailkan sebarang permohonan untuk membatalkan kaveat tersebut. SD1 atau pun keluarga SD1 juga tidak membuat laporan polis mengenai pendudukan si mati atau keluarganya di atas tanah tersebut. SD1 dan keluarga juga tidak memfailkan sebarang kaveat persendirian ke atas tanah tersebut dan tiada tindakan mahkamah juga diambil terhadap si mati atau SP4 akan status tanah tersebut. Keadaan-keadaan yang dinyatakan di atas tidak menunjukkan defendan pertama atau SD1 yang mereka benar-benar mempunyai kepentingan di atas tanah tersebut. Tindakan dan perbuatan defendan pertama dan SD1 secara langsungnya menunjukkan kedua-duanya tidak mempunyai sebarang kepentingan di atas tanah tersebut yang membolehkan mereka mengambil tindakan undang-undang ke atas si mati dan keluarganya.

[42] Saya mendapati perbuatan SD1 mendaftar Borang 14A dengan mengetahui bahawa pemilik berdaftar tanah tersebut telahpun meninggal dunia pada masa dokumen tersebut dikemukakan untuk pendaftaran adalah suatu perbuatan fraud dan SP4 berhak di bawah s 340(2) Kanun Tanah Negara untuk menolak hak milik pemilik berdaftar ke atas tanah tersebut. Perbuatan fraud oleh defendan pertama dan SD1 boleh menyebabkan hak milik di atas tanah tersebut boleh disangkalkan.

Seksyen 340(2)(a) memperuntukkan:

> The title or interest of any such person or body shall not be indefeasible —
>
> (a) in any case of fraud or misrepresentation to which the person or body, or any agent of the person or body, was a party or privy; or
>
> (b) where the registration was obtained by forgery, or by means of an insufficient or void instrument; or
>
> (c) where the title or interest was unlawfully acquired by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.
>
> or body in whom it is for the time being vested.

[43] Kesan daripada hak milik boleh sangkal ini menjadikan hak milik yang dipegang oleh seseorang itu boleh diketepikan sepertimana diperuntukkan di bawah s 340(3) Kanun Tanah Negara yang menyatakan:

> Section 340(3) — where the title or interest of any person or body is defeasible by reason of any of the circumstances specified in sub-section (2) —

(a) it shall be liable to set aside in the hands of any person or body to whom it may be subsequently be transferred;

(b) any interest subsequently granted thereout shall be liable to be set aside in the hands of any person.

[44] Plaintif telah berjaya membuktikan unsur-unsur fraud dan salah nyataan terhadap defendan pertama dan defendan kedua tanpa keraguan yang munasabah.

Sama ada plaintif boleh menguatkuasa akan pelaksanaan perjanjian bertarikh 14 Julai 1972

[45] Berdasar pada keterangan yang ada sewajarnya plaintif boleh dan berhak untuk menguatkuasa akan pelaksanaan perjanjian bertarikh 14 Julai 1972 dan plaintif berhak diisytiharkan sebagai pemilik berdaftar hartanah sepertimana yang diperuntukkan di bawah s 41 Akta Relief Spesifik 1950 yang menyebut:

> 41 Mana-mana orang yang berhak kepada apa-apa sifat di sisi undang-undang, atau kepada apa-apa hak terhadap mana-mana harta, boleh memulakan suatu guaman terhadap mana-mana orang yang menafikan, atau berkepentingan untuk menafikan, hak miliknya terhadap sifat atau hak itu, dan mahkamah atas budi bicaranya boleh membuat di dalamnya suatu perisytiharaan bahawa dia berhak sedemikian, dan plaintif tidak perlu dalam guaman itu meminta apa-apa relif selanjutnya:
>
> > Dengan syarat bahawa mahkamah tidak boleh membuat apa-apa perisytiharaan sedemikian jika plaintif, yang boleh meminta relif selanjutnya selain perisytiharaan atau hak milik semata-mata, telah tidak berbuat demikian.

Sama ada tindakan plaintif ini dihalang oleh had masa

[46] Peguam defendan berhujah bahawa perjanjian jualbeli bertarikh 14 Julai 1972 adalah terikat dengan had masa kerana ia merupakan kontrak di antara Meyappan a/l Sinniah, si mati dengan Murugesu s/o Desappan, si mati yang mana syarat-syarat di dalam perjanjian gagal disempurnakan. Seksyen 9 dan 10 Akta Had Masa 1953 (Akta 254) telah dirujuk bagi maksud halangan had masa akan tuntutan plaintif.

[47] Saya merujuk kepada klausa 1(a) perjanjian jual beli bertarikh 14 Julai 1972 yang menyebut:

A (a) The Vendor hereby agrees to execute a proper and valid registrable transfer deed in respect of the said Land on his obtaining a written approval of the same or such transfer from the Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur or from any other land Authorities.

B

[48] Klausa 1(a) di atas menunjukkan obligasi untuk memindah milik hartanah tersebut adalah sepatutnya oleh pembeli iaitu Murugesu s/o Desappan, si mati. Meyappan a/l Sinniah, si mati ataupun plaintif di dalam kes ini tidak pada bila-bila masa dimaklumkan mengenai obligasi yang C sepatutnya dibuat oleh Murugesu s/o Desappan, si mati sehinggalah hartanah tersebut didaftarkan atas nama Murugesu s/o Desappan, si mati pada 24 April 1980 bersama-sama sekatan-sekatan.

D **[49]** Hartanah tersebut masih tidak dipindah milik dan didaftarkan atas nama Meyappan a/l Sinniah, si mati sehinggalah si mati meninggal dunia pada 25 Oktober 1985. SP4 menyedari akan dokumen perjanjian dan mendapati hak milik hartanah masih belum dipindah milik dan didaftarkan atas nama bapa beliau, SP4 tanpa lengah memasukkan kaveat persendirian E buat pertama kalinya pada 3 Julai 1989 demi menjaga kepentingan bapa beliau ke atas tanah tersebut. Guaman sivil ini difailkan oleh SP4 pada 3 Febuari 1997 dan jika tempoh 12 tahun diambil kira daripada peruntukan s 9 Akta Had Masa 1953, tindakan SP4 terhadap defendan-defendan masih dalam tempoh had masa yang hanya akan tamat pada 24 Oktober 1997 F (dikira dari tarikh kaveat persendirian pertama kali difailkan iaitu pada 3 Julai 1989). Saya mengambilkira tarikh 3 Julai 1989 sebagai tarikh SP4 mengetahui akan hak dan kepentingan bapanya telah terjejas, dilanggari dan diabaikan maka dengan itu beliau memasukkan kaveat persendirian tersebut. Ini selaras dengan tafsiran s 9 Akta Had Masa 1953 yang menjelaskan bilakah G sesuatu tindakan itu terakru kepada seseorang itu.

[50] Seksyen 9(1) menyebut:

H > No action shall be brought by any person to recover any land after the expiration of twelve years from the date on which the right of action accrued to him, or if it is first accrued to some person through whom he claims, to that person.

[51] Saya juga merujuk kepada keputusan kes *Zainab Mohamed v Syarikat* I *Permodalan Johor (PP) Sdn Bhd* [1998] MLJU 492; [1998] 4 CLJ Supp 262, pada ms 270 YA Hakim Malik Ishak di dalam penghakimannya menyebut:

> ... for purposes of limitation time runs from the date of any infringement or at least a clear and unequivocal threat to infringe that right.

[52] Keputusan yang sama juga diputuskan di dalam kes *Saw Gaik Beow v Cheong Yew Weng & Ors* [1989] 3 MLJ 301. A

[53] Saya tidak bersetuju dengan hujahan peguam defendan yang merujuk tempoh had masa dirujuk kepada tarikh perjanjian jual beli iaitu 14 Julai 1972 kerana pada tahun 1972 hak milik tanah tersebut belum lagi wujud sepertimana keterangan SP2. Maka itu adalah mustahil hartanah tersebut dapat dipindah milik dan didaftarkan pada ketika itu. B

TUNTUTAN BALAS DEFENDAN KEDUA C

[54] Defendan kedua juga memfailkan tuntutan balasnya, antara lain, memohon perintah mahkamah iaitu:

(a) satu deklarasi bahawa dalam semua hal kes, perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil masing-masing bertarikh 14 Julai 1972 adalah tidak sah dan mengikat di sisi undang-undang dan oleh itu harus ditamatkan atau dibatalkan; D

(b) satu deklarasi bahawa dalam semua hal keadaan kes, perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil masing-masing bertarikh 14 Julai 1972 tidak berkesan terhadap hak-hak dan keberhakkan defendan kedua sebagai pemilik berdaftar yang dikenali sebagai HS(M) 6779, No PT 2, Jalan 28A, Mukim Batu, Negeri Selangor Darul Ehsan; E

(c) satu deklarasi bahawa dalam semua hal keadaan kes, defendan kedua adalah pemilik berdaftar yang sah di sisi undang-undang untuk hartanah yang dipegang di bawah HS(M) 6779, No PT 2, Jalan 28A, Mukim Batu, Negeri Selangor Darul Ehsan; F

(d) satu perintah untuk penyingkiran kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh plaintif secara salah ke atas hartanah yang dipegang di bawah HS(M) 6779, No PT 2, Jalan 28A, Mukim Batu, Negeri Selangor Darul Ehsan; G

(e) ganti rugi am yang akan ditaksir oleh mahkamah mulia ini untuk kemasukan kaveat persendirian plaintif secara salah ke atas hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, No PT 2, Jalan 28A, Mukim Batu, Negeri Selangor Darul Ehsan pada 2 Oktober 1996 melalui Perserahan No 6107/96, Jilid 65, Folio 103; H

(f) ganti rugi am yang akan ditafsir oleh mahkamah mulia ini untuk kesusahan tak berpatutan serta kebimbangan dan kegelisahan yang dialami oleh defendan kedua serta ahli keluarganya tentang hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, No PT 2, Jalan 28A, Mukim Batu, Negeri Selangor Darul Ehsan sejak tahun 1972 sehingga tarikh keputusan mahkamah mulia ini; I

(g) ganti rugi am yang akan ditafsir oleh mahkamah mulia ini akibat daripada penyerahan milikan kosong hartanah tersebut sejak tahun 1972 oleh plaintif dan atau si mati kepada pihak-pihak ketiga tanpa kebenaran atau pengetahuan defendan pertama atau keluarganya serta kegagalan plaintif atau si mati untuk menyerahkan semula milikan kosong hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, No PT 2, Jalan 28A, Mukim Batu, Negeri Selangor Darul Ehsan; dan

(h) kos.

[55] Bagi perenggan (a) hingga (d) perintah-perintah yang dipohon oleh defendan kedua adalah sepertimana alasan-alasan yang saya huraikan di dalam tuntutan plaintif terhadap defendan kedua. Atas imbangan kebarangkalian dan dengan keterangan ke semua saksi-saksi plaintif dan defendan kedua, saya mendapati pihak plaintif telahpun berjaya membuktikan tuntutannya sepertimana penyata tuntutan pindaan bertarikh 6 April 1999. Plaintif juga berjaya membuktikan elemen frod terhadap defendan pertama dan defendan kedua tanpa keraguan munasabah. Seterusnya defendan kedua juga telah gagal membuktikan tuntutan balasnya seperti di perenggan (e), (f) dan (g).

[56] Setelah mengambilkira kesemua keterangan saksi-saksi plaintif dan defendan kedua di hadapan saya bersama-sama bukti-bukti dokumentari, hujahan bertulis dan autoriti-autoriti yang dirujuk di dalam kes ini, atas prinsip imbangan kebarangkalian saya membenarkan perkara-perkara yang dipohon oleh plaintif sepertimana pernyataan tuntutan pindaan plaintif bertarikh 6 April 1999 iaitu:

(a) deklarasi bahawa defendan pertama memegang hak milik hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu sebagai amanah (trustee) untuk plaintif;

(b) pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli bertarikh 14 Julai 1972;

(c) Borang 14A pindah milik yang bertarikh 2 Mei 1991 dan/atau pindah milik hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu di antara defendan pertama dan kedua dibatalkan oleh defendan ketiga;

(d) deklarasi bahawa plaintif adalah tuan punya sah bagi hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu;

(e) defendan ketiga mengambil langkah-langkah dan tindakan-tindakan wajar untuk mendaftarkan plaintif sebagai tuanpunya berdaftar HS(M) 6779, PT 2, Mukim Batu; dan

(f) kos tindakan ini dibayar oleh defendan kedua kepada plaintif.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

Reported by Mashrifah Ravendran